

Mesurer l'abordabilité du logement

Jacqueline Luffman

Le logement constitue une composante importante dans la plupart des budgets familiaux. Le montant qu'un ménage peut ou veut consacrer à l'habitation détermine non seulement la qualité du logement, mais également le choix de la communauté ou du quartier. En effet, les coûts d'habitation ont une incidence sur le revenu disponible, l'accès à l'emploi, l'état de santé et l'inclusion générale dans la société (Carter et Polevychok, 2004). Toutefois, ces coûts diffèrent de façon importante chez les propriétaires et les locataires. Un peu plus de 20 % du budget des ménages est consacré aux coûts d'habitation chez les locataires, par rapport à seulement 13 % chez les propriétaires¹.

La détermination de l'abordabilité du logement est complexe. Par exemple, certains ménages peuvent choisir de consacrer une part accrue de leurs dépenses à l'habitation parce qu'ils estiment pouvoir se le permettre, tandis que d'autres ne disposent peut-être d'aucune marge de manœuvre. L'abordabilité est, depuis longtemps, fondée sur un rapport coûts d'habitation-revenu total du ménage. On considère ainsi qu'un ménage qui consacre 30 % ou plus de son revenu avant impôt au logement fait face à des problèmes d'abordabilité. Toutefois, de nombreux chercheurs commencent à utiliser des données détaillées en matière de dépenses pour évaluer l'abordabilité, puisque ces données tiennent compte de toutes les priorités des ménages au chapitre des dépenses (Pendakur, 2001; Miron, 1984). Le présent article présente une nouvelle méthode de mesure de l'abordabilité du logement fondée sur les dépenses des ménages, qui fait ressortir les principales caractéristiques de l'Enquête sur les dépenses des ménages (EDM) (voir *Source des données et définitions*).

Bien que le prix des maisons et le coût de location des logements ont sans aucun doute un effet sur l'abordabilité, leur incidence est atténuée par bon nombre de facteurs. Ceux-ci constituent le point d'intérêt

de la présente analyse. Les problèmes d'abordabilité sont divisés en deux catégories, soit modérés et graves (voir *Méthodologie*), et les différences entre les deux sont examinées. On a effectué une analyse à plusieurs variables pour évaluer les facteurs importants liés aux problèmes de l'abordabilité du logement. Bien que la méthode de mesure de l'abordabilité selon le revenu et celle selon les dépenses soient toutes deux présentées, on met l'accent sur la méthode fondée sur les dépenses.

Besoin impérieux de logement et abordabilité du logement

D'après la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), un logement acceptable est d'une qualité convenable (ne nécessite pas de réparations majeures), de taille convenable et de coût abordable (représente moins de 30 % du revenu du ménage avant impôt)⁴. On dit qu'un ménage éprouve un besoin impérieux en matière de logement si le logement qu'il occupe ne répond pas à un de ces critères et s'il doit consacrer 30 % ou plus de son revenu avant impôt pour payer le loyer médian des logements acceptables situés dans sa localité. Cet article porte strictement sur les ménages qui consacrent 30 % de leur budget ou plus au logement et n'aborde pas le concept de besoin impérieux de logement⁵.

Les logements non abordables sont plus courants que ceux qui sont de taille inadéquate ou qui ont besoin de réparations. En 2001, 20,2 % des ménages ne répondaient pas à la norme habituelle d'abordabilité (moins de 30 % du revenu du ménage avant impôt consacré à l'habitation). Parmi ces ménages, on estimait que 7,9 % avaient accès à des logements acceptables parce que leur revenu était suffisant pour qu'ils puissent payer le loyer médian des logements acceptables situés dans leur localité; 12,3 % d'entre eux avaient donc un besoin impérieux de logement (SCHL, 2005).

Jacqueline Luffman est au service de la Division de l'analyse des enquêtes auprès des ménages et sur le travail. On peut la joindre au 613-951-1563 ou à perspective@statcan.ca.

Source des données et définitions

L'**Enquête sur les dépenses des ménages** (EDM) est menée chaque année depuis 1997. Elle permet de regrouper des renseignements détaillés sur les dépenses des ménages au cours de l'année civile précédente. L'enquête porte sur environ 98 % de la population dans les 10 provinces. Les personnes vivant dans des foyers pour personnes âgées (comme les établissements de soins infirmiers) ou dans tout type d'établissement (y compris les hôpitaux et les prisons) sont exclues. Les données pour les territoires ont été recueillies pour les années 1997 à 1999, mais la variabilité d'échantillonnage ne permet pas leur diffusion.

L'EDM porte sur plus de 20 000 ménages. La présente analyse porte exclusivement sur les ménages pour l'année entière. Les ménages qui ont été locataires et propriétaires pendant l'année (mode d'occupation mixte) sont exclus.

Les **ménages pour l'année entière** consistent en une personne ou un groupe de personnes occupant une unité de logement. Par conséquent, le nombre de ménages équivaut au nombre de logements occupés. Un ménage pour l'année entière comporte au moins un membre qui en fait partie toute l'année.

Le **revenu total du ménage** avant impôt comprend le revenu provenant de gains, de placements, de transferts gouvernementaux et d'autres sources. Les ménages déclarant un revenu nul ou négatif sont exclus.

Les **revenus de placements** comprennent les dividendes, les intérêts, le revenu net de loyers et les intérêts provenant de prêts ou d'hypothèques.

Les **transferts gouvernementaux** sont les suivants : prestation fiscale pour enfants, Sécurité de la vieillesse, Supplément de revenu garanti, Allocation, prestations du Régime de pensions du Canada ou du Régime de rentes du Québec, prestations d'assurance-emploi, crédit pour TPS, crédits d'impôt provinciaux, aide sociale, suppléments de revenu versés par les gouvernements provinciaux, indemnités pour accidents du travail, pensions des anciens combattants, pensions et allocations de guerre pour les civils, et autres revenus provenant de sources publiques.

Les **autres revenus** comprennent les pensions, les rentes, les retraits provenant de FERR et d'autres revenus comme les suivants : pension alimentaire, allocation de séparation, allocation de soutien pour un enfant, allocation

de retraite, indemnité de départ, prestations provenant d'un régime de remplacement du revenu, bourses d'études ou de perfectionnement, et revenus provenant de l'extérieur du Canada.

Les **autres rentrées en espèces** comprennent les dons en argent offerts par des personnes n'appartenant pas au ménage, les héritages en espèces, les règlements d'assurance-vie et les gains nets provenant de jeux de hasard.

Les **dépenses totales du ménage** sont les dépenses engagées pendant l'année pour les éléments suivants : nourriture, habitation, activités entourant le logement, articles et accessoires d'ameublement, vêtements, transport, soins de santé, soins personnels, loisirs, matériel de lecture, études, produits du tabac et boissons alcoolisées, jeux de hasard et divers éléments. Les éléments suivants sont aussi compris : impôts personnels, paiements d'assurance individuelle et cotisations à un régime de retraite, dons en argent et dons à des personnes n'appartenant pas au ménage.

Les **coûts d'habitation** comprennent les éléments suivants : loyer, versements hypothécaires réguliers (capital et intérêts), impôts fonciers, charges de copropriété, ainsi qu'électricité, combustible, eau et autres services municipaux.

Les **ménages ayant un fardeau des coûts d'habitation élevé** consacrent 50 % ou plus de leur revenu ou de leurs dépenses à l'habitation. Les **ménages ayant un fardeau modéré** consacrent de 30 % à 49,9 %.

Une **région métropolitaine de recensement** (RMR) possède une population d'au moins 100 000 habitants et est composée d'au moins une municipalité adjacente située autour d'un grand noyau urbain. Une grande RMR est définie dans cet article comme ayant une population d'au moins 500 000 habitants, et une petite RMR, une population de 100 000 à 499 999 habitants. Les **villes** sont définies comme des centres urbains ayant une population de moins de 100 000 habitants. Les **régions rurales** comprennent tout le territoire extérieur aux régions urbaines.

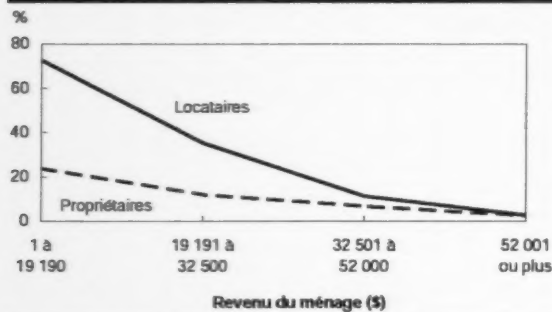
Selon la **mesure de faible revenu**, on considère qu'une famille a un faible revenu si ce dernier est inférieur à 50 % du revenu familial médian corrigé en fonction de la composition de la famille.

La plupart des familles habitent un logement abordable, de qualité et de taille convenables

En 2004, 95 % des ménages habitaient un logement de taille adéquate et 93 %, un logement de qualité convenable, d'après l'Enquête sur les dépenses des ménages et la définition de la SCHL. Toutefois, les locataires étaient plus susceptibles d'habiter des logements de taille inadéquate que les propriétaires (8 % par rapport à 3 %). La proportion qui était susceptible d'habiter un logement nécessitant des réparations était la même pour les deux groupes (environ 7 %).

L'abordabilité présente généralement plus de difficulté. En 2004, environ 14 % des ménages (soit 1,7 million) ont consacré 30 % de leur budget ou plus aux coûts d'habitation. Parmi eux, 12 % y ont consacré entre 30 % et 50 %, et 2 %, 50 % ou plus. On considère que les ménages consacrant 50 % de leur revenu à l'habitation ont un fardeau des coûts élevé, et ceux y consacrant de 30 % à 50 %, un fardeau des coûts modéré (Pomeroy, 2001).

Graphique A La proportion des locataires consacrant 30 % ou plus de leur budget au logement chute de façon marquée à mesure qu'augmente le revenu



Source : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages, 2004

Les locataires sont plus susceptibles d'éprouver des problèmes d'abordabilité

En 2004, environ un tiers des ménages étaient locataires, et bon nombre d'entre eux étaient composés d'une personne vivant seule. Si on les compare aux ménages propriétaires, ils sont plus susceptibles de se trouver dans les grandes régions métropolitaines de recensement et de toucher un faible revenu⁶. Les locataires et les propriétaires sont considérablement différents : les propriétaires ont un revenu au moins deux fois plus élevé que celui des locataires et ont un patrimoine beaucoup plus important (Hulchanski et Shapcott, 2004, p. 5). Par conséquent, les locataires sont plus susceptibles d'éprouver des problèmes d'abordabilité du logement. En fait, 31 % des locataires ont consacré 30 % de leur budget ou plus à l'habitation, par rapport à seulement 6 % des propriétaires (graphique A). L'écart était particulièrement marqué dans le quart inférieur de la répartition

des revenus, où presque les trois quarts des locataires ne satisfaisaient pas à la norme d'abordabilité comparativement au quart seulement des propriétaires. Dans le quart supérieur de la répartition des revenus, la différence entre les deux groupes disparaissait, ni les locataires ni les propriétaires n'étant dans cette situation. La majorité des locataires sont des locataires de logements non subventionnés et constituent le centre d'intérêt de cet article (pour un examen des locataires de logements subventionnés, voir *Logements subventionnés : pas nécessairement synonyme d'abordabilité*).

Québec a les coûts d'habitation les plus faibles, et Toronto, les plus élevés

D'après la SCHL, les coûts d'habitation de base sont composés du loyer ou des versements hypothécaires réguliers, des charges de copropriété, des coûts des services publics (eau, combustible et électricité) et des impôts fonciers (tableau 1). En 2004, le coût d'habita-

Tableau 1 Dépenses annuelles moyennes liées au logement dans certaines RMR

	Loyer	Hypo- thèque	Eau, combustible, électricité	Impôts fonciers	Coûts d'habitation annuels	Proportion de locataires ¹
			\$			%
Toronto	9 370	12 080	3 210	3 170	12 730	28,1
Calgary	7 820	10 190	2 680	1 880	11 640	24,3
Vancouver	8 790	12 180	1 970	2 230	11 520	33,3
Ottawa	F	9 460	2 510	3 060	10 950	F
Victoria	7 740	12 130	1 320	2 030	10 880	33,9
Edmonton	7 430	8 320	2 680	1 930	9 790	24,0
Canada	7 040	8 680	2 330	2 190	9 390	28,1
Saskatoon	5 950	7 210	2 620	2 450	9 280	26,3
Halifax	6 930	7 640	2 230	1 780	8 930	29,7
St. John's	5 280	7 700	2 580	1 470	8 540	20,9
Regina	5 470	5 960	2 520	2 310	8 470	23,9
Montréal	6 430	6 850	1 670	2 750	8 310	45,5
Saint John	5 410 ^E	7 560	2 470	1 430	7 970	28,0 ^E
Winnipeg	5 810	5 610	2 350	2 300	7 940	24,9
Québec	6 770	5 250	1 520	2 190	7 530	40,8
Villes (moins de 100 000)	5 620	7 110	2 220	1 700	7 750	19,2
Régions rurales	5 260	6 820	2 370	1 360	6 870	4,7

¹ Exclut ceux dans les logements subventionnés.

Source : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages, 2004

Tableau 2 Ménages consacrant 30 % de leur budget ou plus au logement

	Dépenses	Propriétaires seulement
		%
Canada	30,7	5,6
Toronto	31,7	8,7 ^E
Calgary	31,6	9,1 ^E
Vancouver	30,4	11,5 ^F
Victoria	32,2 ^E	
Edmonton	32,7 ^E	5,1 ^E
Montréal	28,5	5,9 ^F
Toutes les autres RMR de 100 000 et plus	36,2	6,9 ^F
Villes (moins de 100 000)	31,3	3,4 ^E
Régions rurales	18,7	2,9

Nota : Exclut ceux dans les logements subventionnés.

Source : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages, 2004

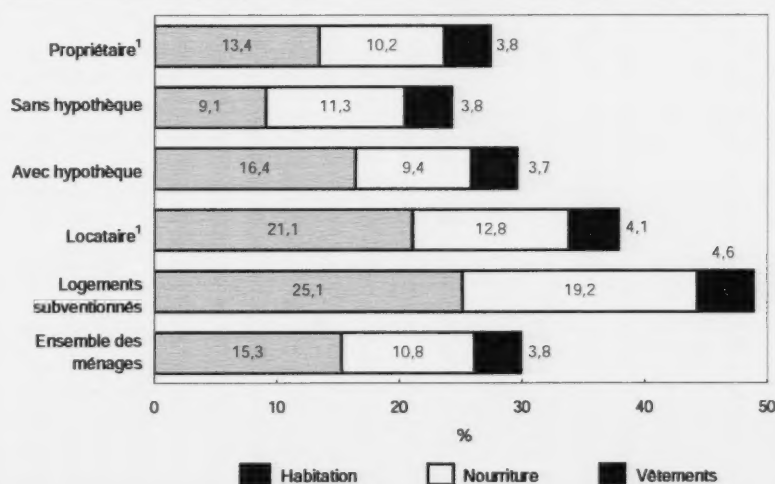
tion moyen était de 9 400 \$, environ 15 % du budget moyen des ménages. Dans les grandes régions métropolitaines, en particulier Toronto et Vancouver, les dépenses consacrées au loyer étaient les plus élevées. Environ un tiers des locataires à Toronto ont consacré 30 % de leur budget ou plus au logement (tableau 2). À Montréal, la proportion de locataires était la plus élevée (46 %), mais ces derniers étaient légèrement moins susceptibles d'éprouver des problèmes d'abordabilité du logement que la moyenne (28 %). À Québec, les versements hypothécaires annuels étaient les moins élevés, mais la proportion de propriétaires était aussi inférieure à la moyenne nationale (55 % par rapport à 65 %). À Toronto, les dépenses moyennes consacrées aux services publics (3 200 \$ par an) et aux impôts fonciers (3 200 \$) étaient les plus élevées. Les ménages dans les régions

métropolitaines de recensement de la région de l'Atlantique ont consacré les dépenses les moins élevées quant aux impôts fonciers, en particulier à Saint John (1 400 \$).

Les coûts d'habitation représentent la plus grande part du budget des locataires, part qui est moins élevée chez les propriétaires

En général, les dépenses moyennes et médianes des ménages dans le cas des locataires sont considérablement moins élevées que celles des propriétaires (ayant ou non une hypothèque). Cela était vrai pour toutes les catégories figurant dans l'EDM, y compris la nourriture, l'habitation, les vêtements et les lo-

sirs. Même si ceux qui habitaient un logement subventionné avaient des coûts d'habitation inférieurs, leurs dépenses liées aux autres catégories étaient aussi inférieures. Puisque les locataires et ceux qui habitent un logement subventionné ont généralement tendance à avoir un revenu inférieur, leurs dépenses sont principalement consacrées aux biens de première nécessité. Les premiers ont consacré un peu moins de 40 % de leur budget à la nourriture, à l'habitation et aux vêtements, et les derniers, 49 % (graphique B). Les propriétaires n'ayant pas d'hypothèque ont consacré le plus petit pourcentage de leur budget de ménage aux biens de première nécessité (24 %).

Graphique B Les propriétaires sans hypothèque ont consacré proportionnellement le plus petit pourcentage aux biens de première nécessité

¹ Exclut ceux dans les logements subventionnés.

Nota : Fondé sur les dépenses et les coûts moyens et corrigé en fonction de la taille du ménage.

Source : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages, 2004

Les locataires dont le fardeau des coûts d'habitation est élevé gagnent considérablement moins

Le seuil de 30 % relatif à l'abordabilité du logement constitue une mesure plutôt arbitraire (CRA, 1997; Miron, 1984; Hulchanski, 2005). La présente section examine les différences entre les locataires dont le rapport coûts d'habitation-dépenses est modéré (30 % à 49 %) et ceux dont le rapport est élevé (50 % ou plus). Les locataires dont le fardeau des coûts d'habitation est élevé constituent un groupe diversifié, même si les ménages composés d'une personne ont plus tendance à se trouver dans cette catégorie. Environ 40 % étaient des personnes non âgées vivant seules, et 33 %, des personnes âgées vivant seules (tableau 3). Les locataires dont le fardeau des coûts d'habitation était élevé avaient aussi tendance à dépendre des transferts gouvernementaux comme source principale de revenu (81 %), et ils étaient fortement susceptibles de se trouver dans le quart inférieur au chapitre du revenu et des dépenses (80 % et 82 % respectivement). Environ 44 % avaient une incapacité physique, par rapport à seulement 16 % des ménages sans problème d'abordabilité. Les ménages dont le fardeau des coûts d'habitation était élevé avaient aussi de très faibles gains provenant d'un emploi (1 300 \$ par an) comparativement aux ménages n'éprouvant pas de problème d'abordabilité (40 200 \$ par an en moyenne).

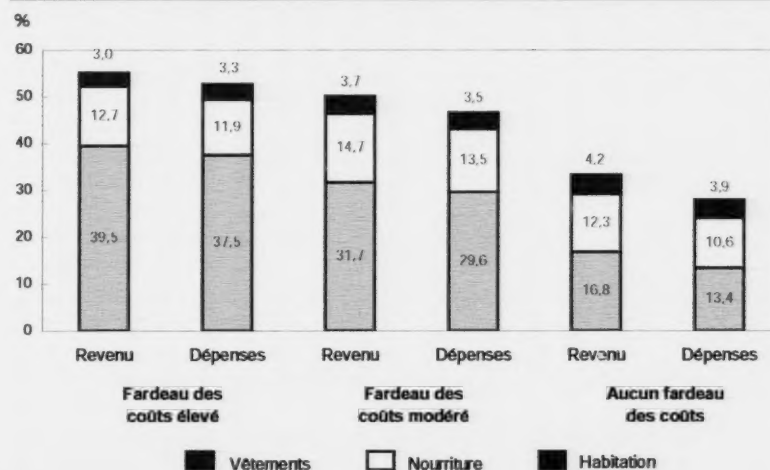
Les ménages locataires d'une personne constituaient le genre de ménage le plus commun parmi ceux qui avaient un fardeau des coûts modéré, mais bon nombre

de familles faisaient également partie de cette catégorie. Environ 8 % des locataires ayant un fardeau des coûts d'habitation modéré étaient des familles monoparentales, 17 %, des familles de personnes non âgées, et 10 %, des familles aînées. La plupart de ceux qui avaient un fardeau des coûts d'habitation élevé se trouvaient dans le quart inférieur du revenu des ménages (jusqu'à 19 190 \$ par an), mais la répartition selon le revenu de ceux qui avaient un fardeau modéré était plus uniforme. Ces derniers ménages avaient tendance à être composés d'un nombre légèrement plus grand de personnes (1,7 personne) que ceux qui avaient un fardeau élevé (1,4).

Les locataires qui ont un fardeau des coûts d'habitation élevé ont peu de marge de manœuvre pour les dépenses discrétionnaires

Les locataires se situant dans la catégorie du fardeau des coûts élevé ont consacré 53 % de leur budget total à des biens de première nécessité, par rapport à 28 % dans le cas des locataires sans problème d'abordabilité (graphique C). La proportion du budget consacrée à la nourriture était semblable pour tous les groupes. Les dépenses consacrées aux vêtements étaient aussi assez semblables. Toutefois, même si les ménages ayant un fardeau des coûts élevé sont

Graphique C Indépendamment de leurs coûts d'habitation, les locataires ont consacré des proportions semblables à la nourriture et aux vêtements



Nota : Fondé sur les dépenses et les coûts moyens et corrigé en fonction de la taille du ménage.

Source : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages, 2004

Tableau 3 Ménages locataires selon le fardeau des coûts d'habitation

	Élevé		Modéré		Aucun	
	Dépenses	Revenu	Dépenses	Revenu	Dépenses	Revenu
Locataires	7,3	12,2	23,3	23,1	69,4	64,8
Genre de ménage						
Personne âgée vivant seule	33,4	24,9	22,5	21,0	5,5	5,8
Autre, âgé	9,4	4,6	10,3	10,0	16,0	13,3
Personne non âgée vivant seule	40,0	41,6	38,0	34,3	29,7	28,9
Couple non âgé	7,9 ^E	15,0	15,1	18,7	42,5	42,9
Autre, non âgé	F	F	2,2 ^E	1,9 ^E	3,0	3,2
Famille monoparentale	F	8,0 ^E	7,9	8,6	6,6	6,2
Incapacité						
Oui	44,1	37,1	32,5	30,0	15,5	16,0
Non	55,9	62,9	67,5	70,0	84,5	84,0
Principale source de revenu						
Salaires et traitements	F	19,8	30,7	36,5	77,1	78,6
Travail autonome	3,2	4,3 ^E	4,8	5,9	6,0	5,5
Placements	F	F	1,8 ^E	F	1,2	0,9
Transferts gouvernementaux	80,8	67,9	54,6	47,8	10,6	10,1
Autre	F	6,3 ^E	7,0	7,5	4,9	5,0
Revenu du ménage						
Jusqu'à 19 190 \$	80,1	83,4	53,7	44,6	10,0	5,1
19 191 \$ à 32 500 \$	16,9	15,1	32,5	42,8	23,3	21,2
32 501 \$ à 52 000 \$	3,0	1,5	11,1	10,4	31,8	35,2
Plus de 52 000 \$	F	F	2,8	2,2	34,9	38,5
Dépenses totales						
Jusqu'à 22 135 \$	81,9	65,3	57,6	47,9	7,7	8,7
22 136 \$ à 34 409 \$	15,1	21,7	31,4	30,9	24,0	22,7
34 410 \$ à 52 361 \$	3,0	9,1	8,9	15,9	32,9	32,0
Plus de 52 361 \$	0,0	4,0	2,2	5,4	35,4	36,6
Taille moyenne du ménage	1,4	1,6	1,7	1,8	2,2	2,2
			\$			
Coûts d'habitation	9 440	8 980	8 280	8 340	8 340	8 280
Dépenses totales	15 860	22 960	22 640	26 490	49 530	49 710
Revenu avant impôt	15 050	14 030	21 390	22 560	47 990	51 050
Gains	1 280	3 050	8 520	10 190	40 160	43 010
Transferts gouvernementaux	11 160	9 350	9 570	9 090	4 640	4 810
Autres rentrées en espèces	580	3 730	1 070	770	1 350	570

Nota : Exclut ceux dans les logements subventionnés.

Source : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages, 2004

Méthodologie

En raison des différences de méthodologie, la proportion de ceux qui éprouvent des problèmes d'abordabilité du logement varie selon différentes sources. Le recensement constitue la source la plus souvent utilisée pour déterminer les rapports d'abordabilité du logement. Toutefois, l'Enquête sur les dépenses des ménages (EDM), qui est menée chaque année, comporte d'autres avantages.

En premier lieu, contrairement au recensement, l'EDM recueille de l'information sur le revenu et les dépenses d'habitation pour une même période de référence. En deuxième lieu, dans l'EDM, on se renseigne au sujet du loyer et des versements hypothécaires auprès des ménages qui changent entre les modes de logement locatif et de logement en propriété au cours de l'année de référence. Dans le recensement, ceux qui sont locataires le jour du recensement fournissent des renseignements au sujet de leur loyer, tandis que les propriétaires fournissent des renseignements au sujet de leur hypothèque et d'autres paiements. En troisième lieu, l'EDM recueille des renseignements plus détaillés au sujet de l'habitation — par exemple, les dépenses en matière de services publics, les dépenses liées à une maison de villégiature, les primes d'assurance, l'entretien et les réparations, ainsi que les déductions relatives aux dépenses liées à la possession d'une entreprise ou d'une ferme (voir *Source des données et définitions*).

Quant au calcul du rapport coûts d'habitation-revenu, l'EDM offre un choix de dénominateurs : le revenu ou les dépenses. Le revenu ne représente peut-être pas toujours toute la gamme des ressources dont dispose un ménage. Par exemple, il ne tient pas compte des liquidations d'actifs, d'autres rentrées en espèces ou de changements prévus en ce qui a trait au revenu (Miron, 1984, p. 147). Certains ménages subissent des pertes de placements qui réduisent leur revenu, même si les rentrées de fonds demeurent constantes. De même, les ménages dont le soutien économique principal est un travailleur autonome peuvent avoir des revenus qui varient d'une année à l'autre. Ces ménages peuvent compenser en utilisant leurs économies, en encaissant des placements ou en effectuant un emprunt; aucune de ces mesures n'est considérée comme un revenu. Cependant, ces stratégies répartissent les rentrées de fonds pour permettre de payer les dépenses quotidiennes.

La comparaison des coûts d'habitation avec les dépenses plutôt que le revenu peut permettre de dresser un portrait plus réaliste du niveau de vie d'un ménage. Même avec un revenu nul ou négatif, un ménage peut quand même disposer des fonds nécessaires pour répondre à ses besoins. D'autre part, un ménage ayant un revenu élevé peut dépenser très peu en raison de dettes importantes ou de la prévision d'une chute du revenu. En 2004, 92 000

ménages pour l'année entière (0,8 % de tous les ménages) faisaient face à des coûts d'habitation qui dépassaient leur revenu. De ces ménages, 50 % ont reçu des dons en argent de personnes n'appartenant pas au ménage, des héritages en espèces, des règlements d'assurance-vie ou des gains nets provenant de jeux de hasard. Un autre 9 % de ces ménages dépendait des revenus provenant d'un travail autonome.

Si on utilise la méthode habituelle fondée sur le revenu, environ 163 000 ménages sont éliminés de l'échantillon parce que leur revenu est nul ou négatif². Mais avec la méthode fondée sur les dépenses, seulement 59 000 ménages sont éliminés en raison de dépenses non déclarées ou de coûts d'habitation qui dépassent les dépenses totales.

	Selon le revenu	Selon les dépenses
En milliers		
Ensemble des ménages pour l'année entière	11 790	11 893
Ménages exclus	163	59
Rapports d'abordabilité du logement	%	
Moins de 30 %	83,1	86,0
30 % ou plus	17,0	14,0
30 % à moins de 50 %	12,4	11,6
50 % ou plus	4,6	2,4

Source : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages, 2004

Le rapport d'abordabilité d'après la mesure fondée sur le revenu est légèrement supérieur (3,0 points de pourcentage) à celui obtenu selon la mesure fondée sur les dépenses pour ceux qui consacrent 30 % ou plus aux coûts d'habitation³. La principale différence a trait aux ménages qui consacrent 50 % ou plus, vraisemblablement parce que le dénominateur des dépenses élimine un certain nombre de valeurs aberrantes liées au revenu. C'est dire que la méthode fondée sur les dépenses permet de brosser un tableau plus réaliste du niveau de vie. Les différences entre les deux méthodes sont beaucoup moins importantes pour ceux qui consacrent de 30 % à moins de 50 % (une différence de seulement 0,8 point de pourcentage).

arrivés à trouver de l'argent pour les biens de première nécessité, il leur en restait peu pour les dépenses discrétionnaires.

Les locataires à Toronto, Vancouver et Calgary sont plus susceptibles d'éprouver des problèmes d'abordabilité

De nombreux facteurs se combinent pour expliquer pourquoi certains ménages locataires ont un fardeau des coûts d'habitation plus élevé que d'autres. On a fait une régression logistique pour déterminer les facteurs ayant la plus grande incidence sur l'abordabilité du logement. Le modèle vérifiait l'incidence de chaque variable sur la probabilité de consacrer 30 % ou plus au logement, tout en maintenant les autres variables à une valeur constante.

Le loyer varie considérablement d'une région à l'autre du pays, et dans la plupart des cas, plus la ville est grande, plus les coûts sont élevés. Dans les villes les plus importantes, un peu moins d'un tiers des locataires ont consacré 30 % ou plus de leur budget de ménage au logement, par rapport à seulement 19 % dans les régions rurales. Même après avoir tenu compte des niveaux de revenu et d'autres caractéristiques des ménages, les locataires de Toronto et de Calgary étaient quatre fois plus susceptibles de consacrer 30 % ou plus au logement que les locataires des régions rurales (tableau 4). Dans le cas des locataires de Vancouver, les risques étaient également plus élevés.

Le revenu des ménages est un facteur clé

Certains ménages n'ont peut-être tout simplement pas la capacité de réduire leurs dépenses liées à l'habitation. D'autres peuvent consacrer une proportion

Les propriétaires et l'abordabilité du logement

Le nombre de propriétaires qui consacraient 30 % de leur revenu ou plus à l'habitation était relativement petit par rapport à celui des locataires (6 % par rapport à 31 %) (tableau 2). Pour ces propriétaires, la situation pouvait être temporaire ou il pouvait s'agir d'une question de choix de style de vie — par exemple, le cas de jeunes familles qui sont susceptibles d'avoir beaucoup de dettes ou des paiements hypothécaires importants. En fait, d'après la définition de la SCHL ayant trait au besoin impérieux de logement, environ la moitié des propriétaires qui ont consacré 30 % de leur revenu ou plus à l'habitation en 2001 touchaient un revenu suffisant pour leur permettre de louer un logement abordable dans leur région (SCHL, 2005).

Tableau 4 Rapports de cotes des modèles de régression logistique

	Locataires consacrant 30 % ou plus au logement	
	Dépenses	Revenu
Genre de ménage		
Personne âgée vivant seule	1,41	0,56
Couple âgé	1,10	0,30*
Autre, âgé	0,88	0,27
Personne non âgée vivant seule	1,25	0,65
Couple avec ou sans enfants (réf)	1,00	1,00
Famille monoparentale	1,38	1,18
Autre, non âgé	2,42	1,21
Lieu de résidence		
Toronto	4,13*	3,08*
Vancouver	3,16*	2,43*
Montréal	1,23	0,90
Calgary	4,07*	3,01*
Edmonton	2,28	1,91
Victoria	1,29	1,96
RMR de 100 000 à 499 999		
autre que ci-dessus	1,42	1,24
Ville (moins de 100 000)	0,91	0,80
Région rurale (réf)	1,00	1,00
Principale source de revenu		
Travail autonome	1,63	2,44*
Transferts gouvernementaux	5,52*	6,38*
Placements	2,09*	7,28*
Autre	3,46*	3,32*
Salaires et traitements (réf)	1,00	1,00
Nombre de personnes gagnant un revenu		
Une	0,73	0,69
Deux ou plus	0,41*	0,34*
Aucune (réf)	1,00	1,00
Incapacité		
Oui	1,41	1,06
Non (réf)	1,00	1,00
Autres rentrées en espèces		
Oui	0,86	2,63*
Non (réf)	1,00	1,00
Revenu total du ménage		
Jusqu'à 19 190 \$	18,42*	...
19 191 \$ à 32 500 \$	4,79*	...
Plus de 32 500 \$ (réf)	1,00	...
Dépenses totales		
Jusqu'à 22 135 \$...	14,08*
22 136 \$ à 34 409 \$...	3,76*
Plus de 34 409 \$ (réf)	...	1,00

* Différence significative par rapport au groupe de référence (réf) au niveau 0,05.

Nota : Ménages pour l'année entière seulement, ménages vivant dans des logements subventionnés exclus.

Source : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages, 2004

Logements subventionnés : pas nécessairement synonyme d'abordabilité

La grande majorité des ménages habitant des logements subventionnés par le gouvernement (environ 470 000 ménages en 2004) sont locataires. Quand on parle de logements sociaux ou subventionnés, il est généralement question de logements qui reçoivent des subventions publiques continues qui permettent de limiter le loyer à une valeur de 25 % à 30 % du revenu des ménages (Chisholm, 2003). On a demandé aux ménages s'ils habitaient dans des logements subventionnés par le gouvernement, mais on ne s'est pas renseigné au sujet du type de subvention reçue ni du montant. En 2004, ces ménages représentaient environ 6 % de tous les locataires. Plusieurs genres de ménages étaient considérés, mais la plupart d'entre eux étaient composés de personnes vivant seules (la vraisemblance que ce soit une personne âgée ou non âgée vivant seule et dans un logement subventionné est la même, soit environ 30 %). Les deux tiers de ces ménages dépendaient de transferts gouvernementaux comme source principale de revenu (tableau 5).

Même si les locataires occupant des logements subventionnés consacraient un montant moyen considérablement moins élevé aux coûts d'habitation que les autres (5 200 \$ par rapport à 8 300 \$), leur revenu et leurs dépenses de ménage étaient aussi inférieurs. Par conséquent, bon nombre d'entre eux consacraient quand même 30 % ou plus de leur revenu ou de leurs dépenses aux coûts d'habitation. (Environ 18 % consacraient de 30 % à 34,9 % de leur budget aux coûts d'habitation, et 12 % y consacraient 35 % ou plus).

élevée de leur revenu à l'habitation parce qu'ils ont choisi d'habiter un grand logement ou un quartier particulier. Pourtant, les locataires dont le revenu annuel allait jusqu'à 19 190 \$ étaient 18 fois plus susceptibles d'avoir un fardeau des coûts que ceux dont le revenu se situait dans la moitié supérieure de la répartition des revenus. Ce risque était cinq fois plus élevé pour ceux dont le revenu se situait entre 19 190 \$ et 32 500 \$. Peu importe si le ménage était composé d'une personne vivant seule, d'une famille monoparentale ou d'une famille de personnes âgées, un faible revenu était un facteur très significatif en ce qui a trait au fardeau des coûts d'habitation.

La source principale du revenu des ménages était aussi importante. Les locataires qui avaient des problèmes d'abordabilité du logement et qui avaient comme principale source de revenu des transferts gouvernementaux étaient presque six fois plus susceptibles d'avoir un fardeau des coûts que les salariés. Un ménage de deux personnes gagnant un revenu par rapport à un

ménage ne comprenant aucune personne gagnant un revenu était, de façon significative, moins susceptible d'avoir un fardeau des coûts.

La régression logistique permet de remarquer des différences entre la méthode fondée sur le revenu et celle fondée sur les dépenses. Par exemple, selon la méthode de mesure du revenu, le travail autonome comme source principale de revenu et le fait de recevoir de l'argent sous forme de cadeaux et d'héritage avaient une incidence significative sur l'abordabilité. Cela n'était pas le cas lorsque la méthode fondée sur les dépenses était utilisée, ce qui laisse entendre que celle fondée sur le revenu peut exagérer l'importance du fardeau des coûts d'habitation des ménages composés de travailleurs autonomes. De nombreux travailleurs autonomes ne reçoivent pas un revenu fixe chaque mois. Par conséquent, la mesure fondée sur le revenu ne traduit pas nécessairement la gestion de leurs dépenses régulières, tandis que les renseignements sur l'ensemble de leurs dépenses le feraient.

Sommaire

La mesure de l'abordabilité du logement est une tâche difficile. Dans certains ménages, un rapport de coûts d'habitation élevé découle d'un choix fondé sur des priorités en matière de dépenses; dans d'autres cas, il s'agit d'un indicateur valide des problèmes d'abordabilité du logement. Selon la méthode fondée sur les dépenses, on a constaté que les locataires étaient plus susceptibles d'éprouver des problèmes d'abordabilité. Même si la majorité des locataires habitent dans des logements abordables, 31 % ont consacré 30 % de leur budget ou plus au logement. Ces ménages étaient principalement composés de personnes vivant seules, de personnes dépendant de l'aide gouvernementale et de personnes à faible revenu. Chose étonnante, les dépenses liées à la nourriture et aux vêtements représentaient un pourcentage semblable du budget pour tous les groupes, indépendamment de leur capacité relative à l'abordabilité du logement.

Bien que les coûts d'habitation varient considérablement d'une région à l'autre du Canada, le revenu constitue le facteur le plus important parmi ceux qui ont une incidence sur l'abordabilité. Les ménages locataires de logements non subventionnés qui se situaient dans le quart inférieur de la répartition des revenus étaient 18 fois plus susceptibles d'éprouver des problèmes d'abordabilité, même si l'on tenait compte de la structure par âge du ménage et du lieu de résidence. Un certain nombre de facteurs peuvent entrer en jeu, y

Tableau 5 Répartition de certaines caractéristiques selon le mode d'occupation

	Ensemble des ménages	Logements subven- tionnés	Locataires ¹	Mixte ²	Propriétaires	
					Avec hypothèque	Sans hypothèque
				%		
Genre de ménage						
Personne âgée vivant seule	8,8	30,6	11,4	6,7	1,2 ^E	13,0
Couple âgé	12,5	F	5,3	16,3	6,6	27,4
Autre, âgé	2,3	F	2,2	2,5	1,5 ^E	3,6
Personne non âgée vivant seule	17,0	29,5	32,5	9,5	10,7	8,2
Couple avec ou sans enfants	50,1	14,2	33,7	58,8	72,7	42,8
Famille monoparentale	5,5	15,8	7,0	4,3	4,6	3,9
Autre, non âgé	1,8	F	2,6	1,5	1,4 ^E	1,6 ^E
Lieu de résidence						
Grande RMR (500 000 et plus)	51,0	59,6	59,6	46,7	49,8	43,1
Petite RMR (100 000 à 499 999)	17,6	17,5 ^E	16,5	18,3	19,5	17,0
Ville (moins de 100 000)	19,9	18,1 ^E	19,2	20,1	18,5	21,8
Région rurale	11,5	4,8	4,7	15,0	12,2	18,2
Principale source de revenu						
Travail autonome	7,7	F	5,6	9,1	9,4	8,6
Transferts gouvernementaux	20,1	66,8	25,9	15,3	4,3	27,8
Placements	1,5	F	1,3	1,6	0,3 ^E	3,2
Autre	7,6	4,3 ^E	5,5	8,8	3,4	15,2
Salaires et traitements	62,8	27,3 ^E	61,0	65,1	82,5	45,2
Mesure de faible revenu (après impôt)						
À faible revenu	12,5	58,7	23,0	5,4	2,5	8,7
Pas à faible revenu	87,6	41,3	77,0	94,6	97,5	91,3
Autres rentrées en espèces						
Oui	19,0	20,4 ^E	22,5	17,0	19,5	14,1
Non	81,0	79,6	77,5	83,0	80,5	85,9
Vivant dans un logement de taille inadéquate	4,6	6,9 ^E	8,1	2,9	4,3	1,4 ^E
Vivant dans un logement de qualité inadéquate	7,3	F	7,9	7,1	7,7	6,5
Rapport d'abordabilité du logement – selon le revenu						
Moins de 30 %	83,1	57,6	64,8	92,2	89,5	95,2
30 % à moins de 50 %	12,4	35,2	23,1	6,6	8,9	3,9
50 % et plus	4,6	7,3 ^E	12,2	1,3	1,5 ^E	0,9 ^E
Rapport d'abordabilité du logement – selon les dépenses						
Moins de 30 %	86,0	59,1	69,4	94,4	92,6	96,4
30 % à moins de 50 %	11,6	37,4	23,3	5,3	7,1	3,3
50 % et plus	2,4	F	7,3	0,3 ^E	F	F
Taille moyenne du ménage	2,6	1,9	2,0	2,9	3,2	2,4
				\$		
Coûts d'habitation	9 370	5 160	8 330	9 980	13 990	5 380
Revenu avant impôt	64 710	20 000	39 350	78 330	87 090	68 300
Gains	51 950	8 040	29 920	63 920	78 670	46 970
Transferts gouvernementaux	6 660	10 200	6 230	6 740	4 350	9 480
Revenu d'autres sources	4 180	1 490	2 340	5 210	2 880	7 910
Revenu de placements	1 770	270	620	2 390	1 060	3 910
Impôts personnels	12 900	1 320	6 340	16 480	18 450	14 220

1 Moins ceux dans les logements subventionnés.

2 Ménages qui ont été locataires et propriétaires au cours de la même année.

Source : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages, 2004

compris la source principale du revenu des ménages. La dépendance par rapport aux transferts gouvernementaux était, de manière significative, liée au problème d'abordabilité. Dans le cas où deux personnes gagnaient un revenu, les risques d'éprouver des problèmes étaient réduits de façon significative.

Pour la politique de logement, on a longtemps utilisé un seul indicateur d'abordabilité fondé sur le recensement. Avec l'Enquête sur les dépenses des ménages, le rapport coûts d'habitation-dépenses peut permettre de comprendre de façon plus opportune et approfondie le concept de l'abordabilité du logement.

Perspective

■ Notes

- 1 Sans compter les personnes occupant des logements subventionnés.
- 2 La SCHL se fonde surtout sur les données du recensement en ce qui a trait aux calculs de l'abordabilité. Par conséquent, elle ne tient pas compte des fermes ni des logements dans les réserves.
- 3 D'après les données du Recensement de 2001, le calcul de la SCHL concernant ceux qui consacraient 30 % ou plus à l'habitation était de 20,2 %.
- 4 Au départ, on avait établi l'abordabilité à 25 %. Ce facteur remonte au 19^e siècle, quand, selon la norme acceptée, le salaire d'une semaine sur quatre était consacré à l'habitation.
- 5 La méthode de besoin impérieux est utile puisqu'elle considère l'abordabilité en tenant compte de la qualité et de la taille des logements, et en éliminant les ménages qui pourraient payer le loyer médian des logements acceptables situés dans la même localité (Miron, 1984, p. 121). Autrement dit, elle distingue ceux qui surconsommement et ceux qui sous-consommement en habitation. Bien que le présent document ne traite pas du besoin impérieux de logement, parmi les 14 % des ménages qui consacraient 30 % de leur budget ou plus à l'habitation, environ 7 % occupaient des logements de qualité non convenable et 5 %, des logements de taille inadéquate.
- 6 Fondé sur la mesure de faible revenu. Voir *Source des données et définitions*.

■ Documents consultés

- CARTER, Tom, et Chesya POLEVYCHOK. 2004. *Housing is Good Social Policy*, rapport de recherche F|50, Ottawa, Réseaux canadiens de recherche en politiques publiques, 63 p.
- CHISHOLM, Sharon. 2003. *Le logement abordable dans les collectivités urbaines du Canada : étude documentaire*, rapport de recherche, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 62 p.
- CLAYTON RESEARCH ASSOCIATES (CRA). 1997. *Recherche sur une mesure améliorée de l'abordabilité pour estimer les besoins de logement au Canada*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 54 p.
- HULCHANSKI, J. David. 2005. *Rethinking Canada's Housing Affordability Challenge*, document de travail, University of Toronto, Centre for Urban and Community Studies, 14 p.
- HULCHANSKI, J. David, et Michael SHAPCOTT. 2004. « Introduction: Finding room in Canada's housing system for all Canadians », *Finding Room: Options for a Canadian Rental Housing Strategy*, J. David Hulchanski et Michael Shapcott, University of Toronto, Centre for Urban and Community Studies, chap. 1.
- MIRON, John R. 1984. *Housing Affordability and Willingness to Pay*, University of Toronto, Centre for Urban and Community Studies, 153 p.
- PENDAKUR, Krishna. 2001. « Consumption poverty in Canada, 1969 to 1998 », *Analyse de politiques*, vol. 27, n° 2, p. 125 à 149.
- POMEROY, Steve. 2001. *Toward a Comprehensive Affordable Housing Strategy for Canada*, Ottawa, Caledon Institute of Social Policy, 30 p.
- SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL). 2005. *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001 : Numéro 8 révisé : Ménages qui consacrent 50 % ou plus de leur revenu au logement*, Ottawa, SCHL, « Série socio-économique 05-004 », 12 p.